

Årsredovisning för

Brf Dörrar på glänt

769613-1536

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dörrar på Glänt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter. Föreningens adress är Bäckvägen 120 i Hägersten.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stockholm Handpressen 1, övergick i föreningens ägo 2007. Föreningen består av 12 lägenheter, samt 4 förråd/lokaler med tillträde utifrån och 2 förråd inomhus.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Norrorts Boservice AB. Förvaltaren har på ett noggrant och föredömligt sätt hanterat den löpande ekonomiska förvaltningen samt sett till att styrelsen fått regelbunden information om hyror, avgifter och annan viktig ekonomisk uppdatering. Styrelsen ansvarar för det löpande underhållet av fastigheten.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie stämman den 11 maj 2025 haft följande sammansättning:

Fjodor Nikolajev	Ledamot, Ordförande
My Nilsson	Ledamot
Naime Sürenkök	Ledamot
Annika Olsson	Suppleant
Rut Hård af Segerstad	Suppleant

Revisor

Joakim Mattsson	Kungsbron Borevision AB, ordinarie
Joakim Häll	Kungsbron Borevision AB, suppleant

Valberedning

Magda B Wågström

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 (2) överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 15 (16) medlemmar.

Ekonomi

För att parera ökade kostnader och ränteutgifter höjdes medlemsavgifterna från januari 2025. Våren 2025 installerades en ny fjärrvärmecentral med driftövervakning och på hösten rensades alla hänggrännor.

Utfört underhåll under året

Installation av ny fjärrvärmecentral
Rensning av hängrännor

Byggnadsdel

Undercentral
Tak

År

2025
2025

Tidigare års genomfört underhåll

Anläggning trädgård
Åtgärder enligt OVK
Åtgärder utifrån besiktning av gas
Dräneringsarbete
Besiktning
Bygge av Pergola samt ljussättning av trädgård
Beskrining av träd
Installering av cykelstolpar
Rengöring och renovering av stuprör
Lagning av fasadspricka
Totalrenovering av ytskikt samt el i mittengaraget.
Besiktning av gasledningar
Fastighetsbesiktning
Renovering av den sista hyresrätten och ombildning till brf
Slipning och målning
Energideklaration
OVK
Radonmätning
Fibernät installerades
Omputsning och ny fasadkulör
Renovering
Byte av fönster och renovering
Balkongtvätt
Byte till säkerhetsdörrar
Ommålning av väggar/tak, slipning och lackning av entredörr.
Byte av elstammar och armaturer installeras
Byte av låssystem och installation av portkodläsare
Byte av resterande stammar och renovering av badrum
Renovering av tvättstuga
Besiktning av fastigheten

Trädgård 2024
Ventilation 2024
Gasledningar 2024
Hus/grund 2023
Eldstäder 2023
Trädgård 2023
Trädgård 2023
Trädgård/entré 2023
Tak/stuprör 2023
Fasad 2023
Garage/förråd 2023
Gas 2023
Fastighet 2022
Hyresrätt 2022
Entrédörr 2022
Fastighet 2022
Fastighet 2018
Fastigheten/lägenheter 2018
Lägenheter 2013
Fasad 2013
Balkonger 2013
Fönster 2007
Balkonger 2008
Dörrar till bostäderna 2009
Trappuppgång/entredörr 2009
El 2009
Entré och låssystem 2009
VA-Stammar och badrum 2009
Tvättstuga 2008
Fastighet 2007

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	979	890	870	764
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	73,5	74,4	91,8	87,9
Hyresintäkt/kvm lokaler (kr)	1 998	1 739	382	388
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 908	3 965	3 965	5 899
Lån/kvm totalyta (kr)	4 173	3 372	3 372	5 016
Genomsnittlig låneränta (%)	2,85	4,53	4,66	1,44
Fastighetens belåningsgrad (%)	35,70	28,40	27,90	40,83
Soliditet (%)	75,8	79,9	80,4	77,4
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	327	299	231	193
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	300	164	84	38
Räntekänslighet (%)	5	4	5	8
Nettoomsättning (kr)	688 246	618 320	489 496	449 231
Resultat efter finansiella poster (kr)	-326 785	-62 263	-2 028 105	-354 438

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på att vi uppdaterat vårt värmesystem och installerat en ny fjärrvärmecentral. Detta innebär att vi nu kommer få en effektivare och jämnare energianvändning vilket kommer sänka energiförbrukningen och därmed kostnaderna. Det innebär också minskat underhållsbehov och högre driftsäkerhet. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 282 196	2 769 381	506 544	-2 626 997	-62 263
Disposition av föregående års resultat			25 000	-87 263	62 263
Årets resultat					-326 785
Belopp vid årets utgång	8 282 196	2 769 381	531 544	-2 714 260	-326 785

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-2 714 260
årets resultat	-326 785
	-3 041 045

Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	25 000
i ny räkning överföres	-3 066 045
	-3 041 045

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	688 246	618 320
Summa intäkter		688 246	618 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-718 063	-380 988
Övriga externa kostnader	3	-62 252	-62 536
Personalkostnader	4	-38 899	-28 385
Avskrivningar	5,6	-123 575	-123 575
Summa rörelsekostnader		-942 789	-595 484
Rörelseresultat		-254 543	22 836
Finansiella poster			
Ränteintäkter		141	7 713
Räntekostnader		-72 383	-92 812
Summa finansiella poster		-72 242	-85 099
Årets resultat		-326 785	-62 263

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och Mark	5,6	10 494 319	10 617 894
Summa anläggningstillgångar		10 494 319	10 617 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 417	14 003
Summa kortfristiga fordringar		17 425	14 012
Kassa och bank		756 224	463 851
Summa omsättningstillgångar		773 649	477 863
Summa tillgångar		11 267 968	11 095 757

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 051 577	11 051 577
Föreningens fond för yttre underhåll	531 544	506 544
Summa bundet eget kapital	11 583 121	11 558 121

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 714 260	-2 626 997
Årets resultat	-326 785	-62 263
Summa fritt eget kapital	-3 041 045	-2 689 260

Summa eget kapital

8 542 076 **8 868 861**

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	8	2 537 250	2 050 000
Leverantörsskulder		37 140	31 159
Skatteskulder		54 128	45 628
Övriga skulder		754	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	96 620	100 109
Summa kortfristiga skulder		2 725 892	2 226 896

Summa eget kapital och skulder

11 267 968 **11 095 757**

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-254 543	22 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	123 575	123 575
Erhållen ränta	141	7 713
Betald ränta	-72 383	-92 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-203 210	61 312
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 413	4 856
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 746	-7 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-194 877	58 921
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	-
Amortering av lån	-12 750	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	487 250	-
Årets kassaflöde	292 373	58 921
Likvida medel vid årets början	463 852	404 931
Likvida medel vid årets slut	756 225	463 852

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % på byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivning på om-/tillbyggnad görs med 2% per år. Mark skrivs inte av. För övriga anläggningar sker avskrivning med 3 år.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgift	505 999	459 999
Hyresintäkter lokaler	181 820	158 238
Övriga intäkter	427	83
	688 246	618 320

Not 2 Driftskostnader

Underhåll enligt plan	385 750	38 250
Reparation och underhåll	50 150	58 945
Fastighetsel	22 749	22 934
Uppvärmning	134 069	128 351
Vatten	42 180	53 430
Sophämtning	26 869	21 152
Städning*	-	11 987
Fastighetsförsäkringar	20 196	19 447
Kabel-TV	3 332	2 632
Övrig drift	1 700	800
Fastighetsavgift	31 068	23 060
	718 063	380 988

*Städning har gjorts av boende, se lön

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 281	27 215
Revisionsarvoden	19 375	18 125
Konsultarvoden	3 675	3 675
Administration	8 731	9 332
Föreningsavgifter	4 190	4 190
	62 252	62 537

Not 4 Personalkostnader

Lön (trappstädning)	9 600	1 600
Styrelsearvode	20 000	19 999
Sociala kostnader	9 299	6 786
	38 899	28 385

Not 5 Byggnader och Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad

Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 450 840	5 450 840
Ingående anskaffningsvärde mark	3 395 835	3 395 835

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	8 846 675	8 846 675
---	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-763 112	-708 604
Årets avskrivningar	-54 508	-54 508

Utgående ackumulerade avskrivningar	-817 620	-763 112
--	-----------------	-----------------

Summa Byggnad och Mark

8 029 055	8 083 563
------------------	------------------

Taxeringsvärde byggnader	7 667 000	6 370 000
Taxeringsvärde mark	7 771 000	9 980 000
	15 438 000	16 350 000

Not 6 Om- och tillbyggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden och tillbyggnad

Ingående anskaffningsvärde	3 453 358	3 453 358
----------------------------	-----------	-----------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 453 358	3 453 358
---	------------------	------------------

Ingående avskrivningar	-919 027	-849 960
Årets avskrivningar	-69 067	-69 067

Utgående ackumulerade avskrivningar	-988 094	-919 027
--	-----------------	-----------------

Bokfört värde om och tillbyggnad	2 465 264	2 534 331
---	------------------	------------------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	5 116	4 849
Ekonomisk förvaltning	8 531	4 964
Övriga interimfordringar	3 770	4 190
	17 417	14 003

Not 8 Fastighetslån

	Villkor	Ränta		
Swedbank	Rörligt	2,699 %	1 487 250	1 000 000
Swedbank	Rörligt	2,545 %	1 050 000	1 050 000
			2 537 250	2 050 000
Avgår kortfristig del*			-2 537 250	-2 050 000
			-	-

*Lån som förfaller 2026 klassas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
------------------------	-----------	-----------

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	7 359	6 690
Värme	19 519	16 573
Förutbetalda hyror och avgifter	52 489	57 645
Övriga upplupna kostnader	17 253	19 201
	96 620	100 109

Årsredovisningen är daterad den 10 mars 2026.

Hägersten dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Fjodor Nikolajev
Ordförande

My Nilsson
Ledamot

Naime Sörenkök
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MY ISABEL NILSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Dörrar på Glänt

Serienummer: 531543f5602baa[...]8902900951a37

IP: 80.217.xxx.xxx

2026-03-15 15:09:08 UTC



NAIME SÜRENKÖK

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Dörrar på Glänt

Serienummer: 94fcac737236aa[...]86bfd330f8c6c

IP: 80.217.xxx.xxx

2026-03-20 15:36:17 UTC



FJODOR NIKOLAJEV

Ordförande

På uppdrag av: Brf Dörrar på Glänt

Serienummer: c2bb20acdca01d[...]f0466556efd0c

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-20 16:16:46 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Brf Dörrar på Glänt

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 46.39.xxx.xxx

2026-03-22 12:25:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.